



aktiv.

Sam Eydes gate 125, 3660 RJUKAN

**Sjarmerende leilighet i 1. etasje
med sentrumsnær beliggenhet**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422

E-post sindre.tjonnn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 600 000,-
Fellesgjeld:	Kr 94 778,-
Omkostn.:	Kr 1 240,-
Total ink omk.:	Kr 696 018,-
Felleskostn.:	Kr 4 285,-
Selger:	Helene Hansen Bakka
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1915
BRA-i/BRA Total	55/80 kvm
Tomtstr.:	14703 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 126, bnr. 153
Andelsnr.:	75
Oppdragsnr.:	1307240078

Sjarmerende leilighet i 1. etasje med sentrumsnær beliggenhet

Sam Eydes gate 125 er en sjarmerende leilighet med arealeffektiv planløsning. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, soverom, bad, stue og kjøkken. Til leiligheten tilhører det også to kjellerboder og en loftsbod. Leiligheten fremstår velholdt og har ifølge tilstandsrapporten hele og pene overflater. Da den er av eldre dato må imidlertid noe oppgradering/modernisering påregnes.

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet like øst for Rjukan sentrum, med alle byens fasiliteter en liten spasertur unna. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til bussholdeplass med daglige avganger til bl.a. Atrå, Tinn Austbygd og Notodden. Beliggenheten gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 15-20 min).

Velkommen til visning!




Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	12
Tilstandsrapport	22
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	47
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91









Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 19 m². 2 stk. kjellerboder.

1. etasje: BRA-i: 55 m². Leiligheten.

Loft: BRA-e: 6 m². 1 stk. loftsbod.

Tomtetype

Eiet fellestomt.

Tomtestørrelse

14703 m².

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Tomten er relativt flat.

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet like øst for Rjukan sentrum, med alle byens fasiliteter en liten spasertur unna. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til bussholdeplass med daglige avganger til bl.a. Atrå, Tinn Austbygd og Notodden.

Beliggenheten gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 15-20 min). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med et stort utvalg av varierte nedfarter. I deler av vintersesongen har det gått fjellbuss fra Rjukan til Gausta, som passerer like i nærheten av leiligheten.

Med nærhet til hovedvei (Sam Eydes gate) må noe trafikkstøy påregnes.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Borettslaget har en sentral beliggenhet langs Sam Eydes gate, i et veletablert område som hovedsakelig består av bolighus, leilighetsbygg og offentlige bygg.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Bygningen har yttervegger kledd med trekledning. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat og beleg, samt vegger med i hovedsak trepanel og malte plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon. Siden bygget er av eldre dato må det tas høyde for at det kan være lytt mellom leilighetene.

Verditakst

Kr 600 000

Innhold

Leiligheten inneholder følgende rom: gang, soverom, bad, stue og kjøkken.

Til leiligheten tilhører det også to kjellerboder og en loftsbod.

Standard

Sam Eydes gate 125 er en sjarmerende leilighet med arealeffektiv planløsning og sentral beliggenhet. Leiligheten fremstår velholdt og har ifølge tilstandsrapporten hele og pene overflater.

Leiligheten har en koselig stue som er utstyrt med vedovn. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Leiligheten har flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjkabinett, WC og baderomsinnredning med servant på skap.

Soverommet er romslig og har godt med innebygd skaplass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Da leiligheten er av eldre dato må noe oppgradering/modernisering påregnes. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG3 (Store eller alvorlig avvik):

Bad

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Dører

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Dør inn til leilighet er antatt fra byggeår, denne har ingen brann eller lyd spesifikasjoner.

Innvendige overflater

- Det er påvist skader på overflater.

Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Deler av anlegget er av eldre årgang. Downlight i stue er defekt og henger ned fra taket.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Etasjeskille/gulv mot grunn
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vannledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Terrengforhold
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

På felles gårdsplass. Parkeringsarealet er noe begrenset. Se forøvrig vedlagte husordensregler for mer informasjon om parkering.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000587879

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling i leiligheten. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper (eventuelt borettslaget).

Borettslaget har foretatt radonmåling i kjelleren av Sam Eydes gate 125 og målingen viste ifølge styreleder 333 Bq/m³.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Eiendommen ligger innenfor et verdensarvområde/bevaringsområde og det kan derfor være spesielle bestemmelser med tanke på endring av bebyggelsen m.v. Kontakt Tinn kommune for nærmere informasjon.

Leiligheten er for tiden utleid (ifølge selger flytter leietaker ut innen 01.01.2025). Selger har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset kjennskap til eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ifølge leietaker er det feil på taklysene i stuen og hun har derfor ikke brukt dem (kan bli veldig varme og er kanskje ikke trygge å bruke). Utbedring av taklys i stue må derfor påregnes.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 600 000

Formuesverdi primær

Kr 61 406

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 233 344

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm (til leiligheten og deler av fellesareal), innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer ifølge forretningsfører: byggforsikring, kommunale avgifter, kabel Tv,

bredbånd, brøyting/strøing.

Månedlige felleskostnader vil ifølge styreleder øke med kr. 300,- pr. mnd. fra 01.01.2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4285 (kr. 4585 fra 01.01.2025)

Andel Fellesgjeld

Kr 94 778

Fellesgjeld pr. dato

01.11.2024

Kommentar fellesgjeld

Ifølge styreleder skal det tas opp et nytt lån i borettslaget på 1,1 mill. som skal brukes til rehabilitering av taket på Sam Eydes gate 107. Dette vil medføre en økning i fellesgjeld, som vil utgjøre ca. kr. 11.828,- for denne leiligheten/andelen (1.100.000 / 93 enheter). Lånet skal slås sammen med tidligere lån og ha en nedbetalingstid på 20 år.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 260

Rentekost. fellesgjeld

Kr 403

Andel fellesformue

Kr 5 910

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nedre Bøen Borettslag

Organisasjonsnummer

947429477

Andelsnummer

75

Om borettslaget

Borettslaget består av 93 enheter fordelt på:

- 21 firemannsboliger.

- 3 tremannsboliger.

Siden bebyggelsen er av eldre dato må det tas høyde for at det kan være noe lytt mellom leilighetene.

Styreleder i borettslaget er Thorbjørn Andersen.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket eller vedlagt salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 26204554926, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.11.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 218

Saldo per 01.11.2024: 8 999 490

Andel av saldo: 94 778

Første termin/første avdrag: 28.02.2023 (siste termin 31.12.2042)

Flytende rente.

Lånenummer: 26204556643, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.11.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219

Saldo per 01.11.2024: 2 863 695

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 28.02.2023 (siste termin 31.01.2043)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ifølge forretningsfører tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsfond.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget og boligbyggelaget har forkjøpsrett, og forkjøpsretten utlyses etter at leiligheten er solgt. Bud er ikke å regne som melding av forkjøpsrett. Se forøvrig også vedtekter vedlagt prospekt for mer informasjon om forkjøpsretten. Forkjøpsrett må være avklart før overtagelse.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som

ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Ifølge husordensreglene er det ikke forbud mot å ha kjæledyr i borettslaget såfremt de ikke forstyrrer eller sjenerer naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rjukan og Tinn Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 126, bruksnummer 153 i Tinn kommune. Andelsnr. 75 i Nedre Bøen Borettslag med orgnr. 947429477

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig

brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan (PlanID 0201) i et område avsatt til boliger med tilhørende anlegg. Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Torget - Sportsplassen" (PlanID 2041). Kommunedelplan Rjukan, Arealdelen til kommuneplanen og reguleringsplan "Torget - Sportsplassen" kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller til megler.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Vilkårene for bruksoverlating er nærmere regulert i borettslagets vedtekter (vedlagt prospekt).

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Leietaker må først ha flyttet ut.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

600 000 (Prisantydning)

94 778 (Andel av fellesgjeld)

694 778 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

696 018 (Totalpris. inkl. omkostninger)

703 218 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

706 018 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Sindre Tjønn

Eiendomsmegler

sindre.tjonn@aktiv.no

Tlf: 948 06 422

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn,

Sam Eydes gate 89

3660 Rjukan

Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

27.11.2024

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Sam Eydes gate 125, 3660 RJUKAN
- TINN kommune
- # gnr. 126, bnr. 153
- # Andelsnummer 75



Markedsverdi

600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 24.05.2024 Rapportdato: 26.11.2024 Oppdragsnr.: 20330-1380 Referansenummer: MB4819

Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen Vår ref:



prosjektform



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren.

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtroms kontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
post@prosjektform.no
971 10 535



Oppdragsnr.: 20330-1380

Befaringsdato: 24.05.2024

Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i første etasje av firemannsbolig ca. 5 minutters gange til Rjukan sentrum. Leiligheten har eldre overflater men har gjennomført renovering av overflater. Nyere kjøkken og bad, byggeår på dette er ukjent. Overflater er hele og pene.

Observasjoner på stedet:

- Downlight i stue har defekter og lyskilde henger ned fra tak.
- Mindre bygningsmessig arbeid gjenstår som feielist langs gulver.
- Sprekkdannelse i laminat og knirk i gulv.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør til leilighet. Ytterdør til felles gang er fra 2020

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Boligen har mursteinspipe fra byggeår og nyere vedovn. Egeneide boder og fellesareal Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebatteri.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Varmekabler i gulv.
Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.
Himling: Trepanel
Vegger: Flis.
Gulv: Flis.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg på kjøkken mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Deles med naboelighet Sikringsskap med skrusikringer og åpent elektrisk forlegning på vegg. Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er også installert brannvarslingsanlegg med klokke og sentral i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

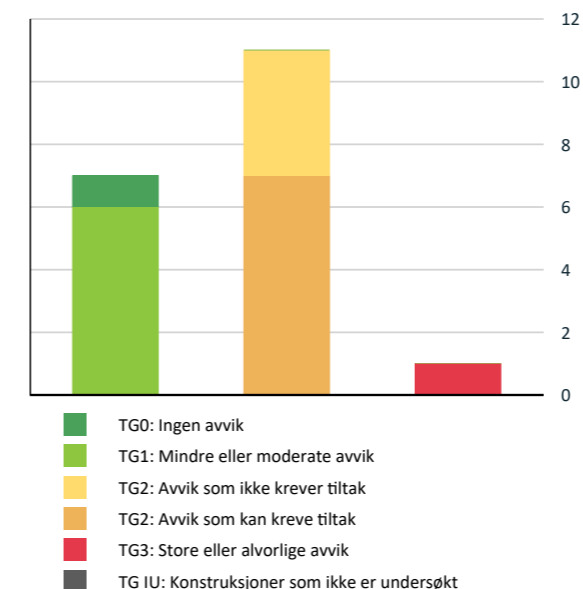
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

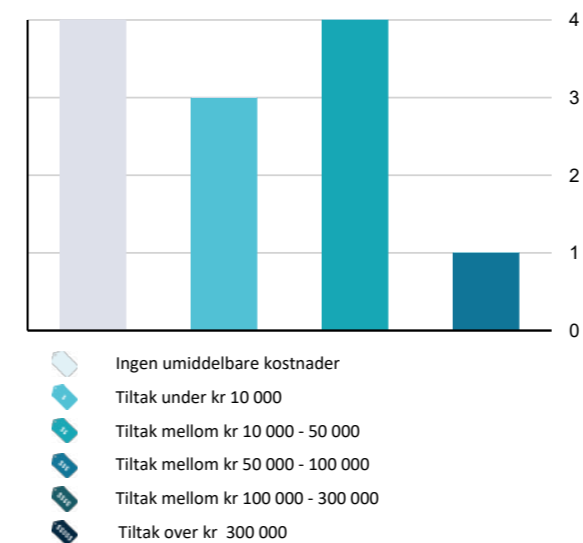
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør til leilighet.
Ytterdør til felles gang er fra 2020

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dør inn til leilighet er antatt fra byggeår, denne har ingen brann eller lydspesifikasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Entredør bør vurderes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

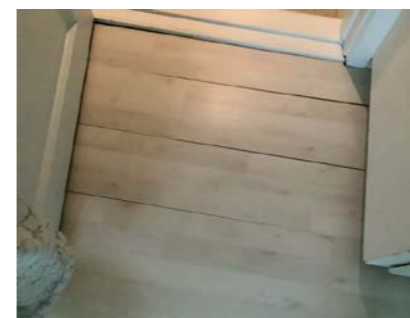
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og nyere vedovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Egeneide boder og fellesareal

Gulvet er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebeholder.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Varmekabler i gulv.
Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.
Himling: Trepanel
Vegger: Flis.
Gulv: Flis.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Generell



Tilstandsrapport

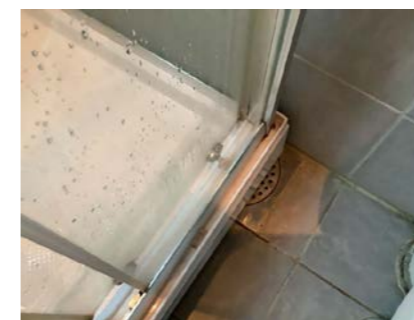


1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

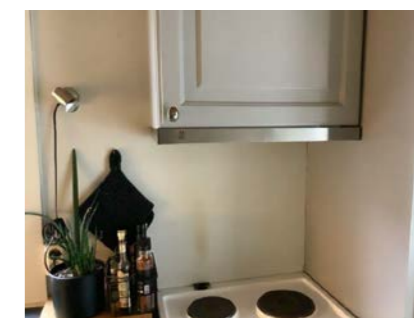
Årstall: 2017 Kilde: Eier



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på kjøkken mot bad. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på kjøkken mot bad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:



KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøll/frysenskap og komfyr.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med skrusikringer og åpent elektrisk forlegning på vegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- #### Inntak og sikringsskap
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Downligh i stue er defekt og henger ned fra taket. Deler av anlegget er av eldre årgang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er også installert brannvarslingsanlegg med klokke og sentral i gang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Terrengforhold

Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p style="text-align: center;">Hovedbyggets BRA/BRA-i 80 m²/55 m²</p> <p><i>Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, 2 Bod</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;">Markedsverdi Kr 600 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>								
<p style="text-align: center;">Teknisk verdi andelsbolig Kr 700 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td>Markedsverdi uten fradrag</td> <td style="text-align: right;">700 000</td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue +</td> <td style="text-align: right;">5 910</td> </tr> <tr> <td>Fradrag for andel felles gjeld -</td> <td style="text-align: right;">97 248</td> </tr> <tr> <td>Konklusjon markedsverdi</td> <td style="text-align: right;">600 000</td> </tr> </table>	Markedsverdi uten fradrag	700 000	Tillegg for andel fellesformue +	5 910	Fradrag for andel felles gjeld -	97 248	Konklusjon markedsverdi	600 000
Markedsverdi uten fradrag	700 000								
Tillegg for andel fellesformue +	5 910								
Fradrag for andel felles gjeld -	97 248								
Konklusjon markedsverdi	600 000								

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sam Eydes gate 112 ,3660 RJUKAN 56 m ² 1920 1 sov	09-05-2024	500 000	550 000	200 610	750 610	13 404
2 Sam Eydes gate 129A ,3660 RJUKAN 55 m ² 1915 1 sov	08-02-2022	600 000	630 000	104 271	734 271	13 350
3 Sam Eydes gate 129A ,3660 RJUKAN 55 m ² 1915 1 sov	27-07-2020	560 000	550 000	66 373	616 373	11 207
4 Sam Eydes gate 119 ,3660 RJUKAN 54 m ² 1915 1 sov	10-04-2024	495 000	480 000	97 248	577 248	10 690
5 Sam Eydes gate 119A ,3660 RJUKAN 53 m ² 1915 1 sov	19-09-2019	465 000	490 000	68 468	558 468	10 537
6 Sam Eydes gate 115 ,3660 RJUKAN 55 m ² 1915 1 sov	11-03-2024	500 000	475 000	97 248	572 248	10 405

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige felleskostnader	Kr.	51 420
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	700 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

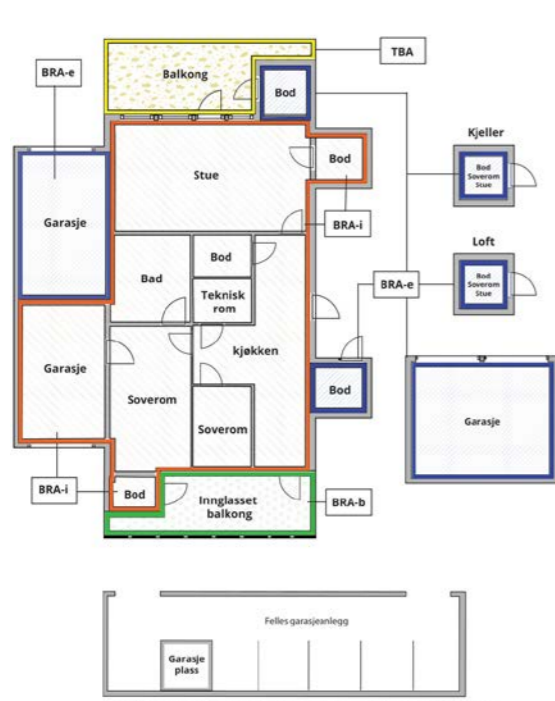
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjelegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg. Hovedplan	55			55	
Loft		6		6	
Kjeller		19		19	
SUM	55	25			
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 1 stk soverom		
Loft		1 stk bod	
Kjeller		2 stk bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	126	153		0	14703.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sam Eydes gate 125

Hjemmelshaver

Nedre Bøen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE BØEN BORETTSLAG	947429477		Rjukan og Tinn Boligbyggelag	Bakka Helene Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
75	100	16.05.2024 6 000	16.05.2024 5 910	16.05.2024 97 248



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger i ett veletablert boområdet bestående av leiligheter i borettslag og frittstående eneboliger. Sam Eydesgate er hovedgaten gjennom Rjukan. Noe trafikkstøy må påregnes. Sentral beliggenhet i sentrum av Rjukan

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Boligopplysninger	16.05.2024		Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MB4819>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240078	
Selger 1 navn	
Helene Hansen Bakka	
Gateadresse	
Sam Eydes gate 125	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: HHB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: HHB

2

Document reference: 1307240078

Document reference: 1307240078

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Dette tror jeg nok, men vet ikke når og har ikke papirer. det har sikkert boligbyggelaget

21.1 Radonmåling

År

2008

Verdi

vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307240078

Document reference: 1307240078

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Bakka	e6de265ef519cd5e644e9f7 a5e23f206921e2bcf	18.10.2024 09:16:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240078

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Sam Eydes gate 125 - Nabolaget Ingolfsland/Rjukan kirke - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Rjukan baptistkirke 1 min
Linje 185, 209 0.1 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 9 min
175 elever, 13 klasser 0.7 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min
116 elever, 8 klasser 1.6 km

Rjukan videregående skole 18 min
215 elever, 15 klasser 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Rjukan 4 min

Rjukan Hytteby Kro 5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

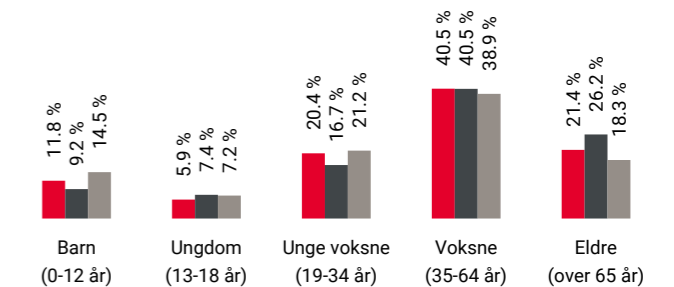
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ingolfsland/Rjukan kirke	650	473
Rjukan	3 029	2 050
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 14 min
47 barn 1.1 km

Øverland barnehage (1-5 år) 4 min
32 barn 2.9 km



Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 8 min
25 barn 6 km


Dagligvare


Kiwi Rjukan Sentrum 11 min
Søndagsåpent 0.9 km


Rema 1000 Rjukan 13 min
Søndagsåpent 1 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

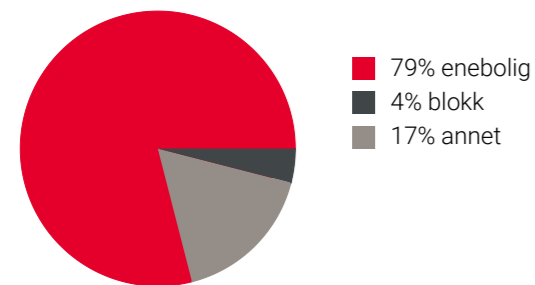
 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100





Sport

-  Rjukan stadion 7 min 
Fotball, friidrett, sandvolleyball 0.5 km
-  Rjukan barneskole 10 min 
Ballspill, fotball 0.8 km
-  Rjukanbadet/Trimrom 9 min 

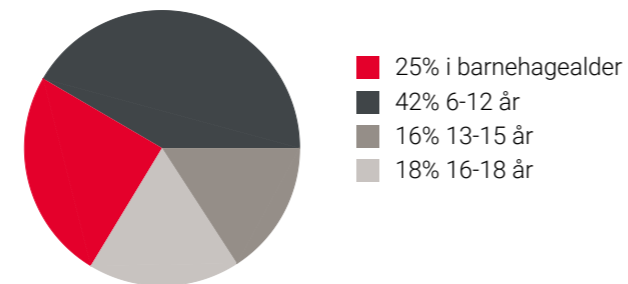
Boligmasse



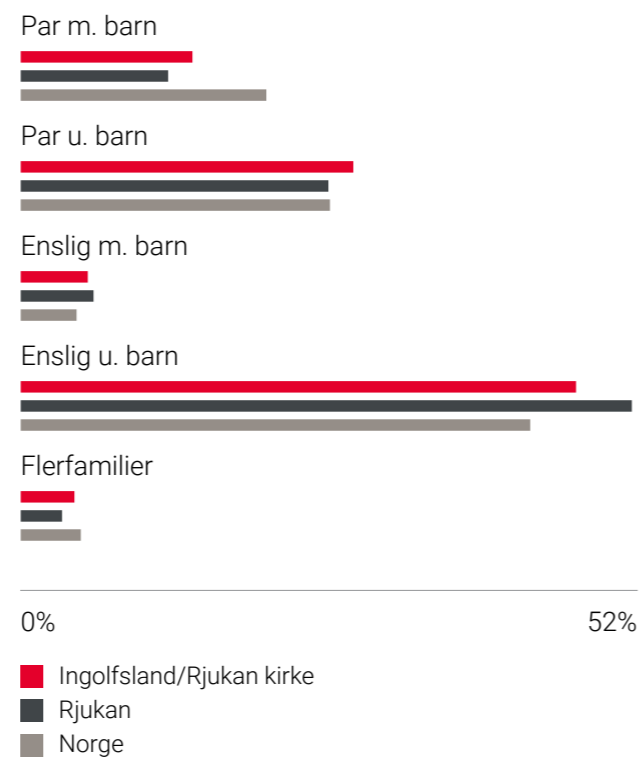
Varer/Tjenester

-  Handelshuset Rjukan 9 min 
-  Vitusapotek Rjukan 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

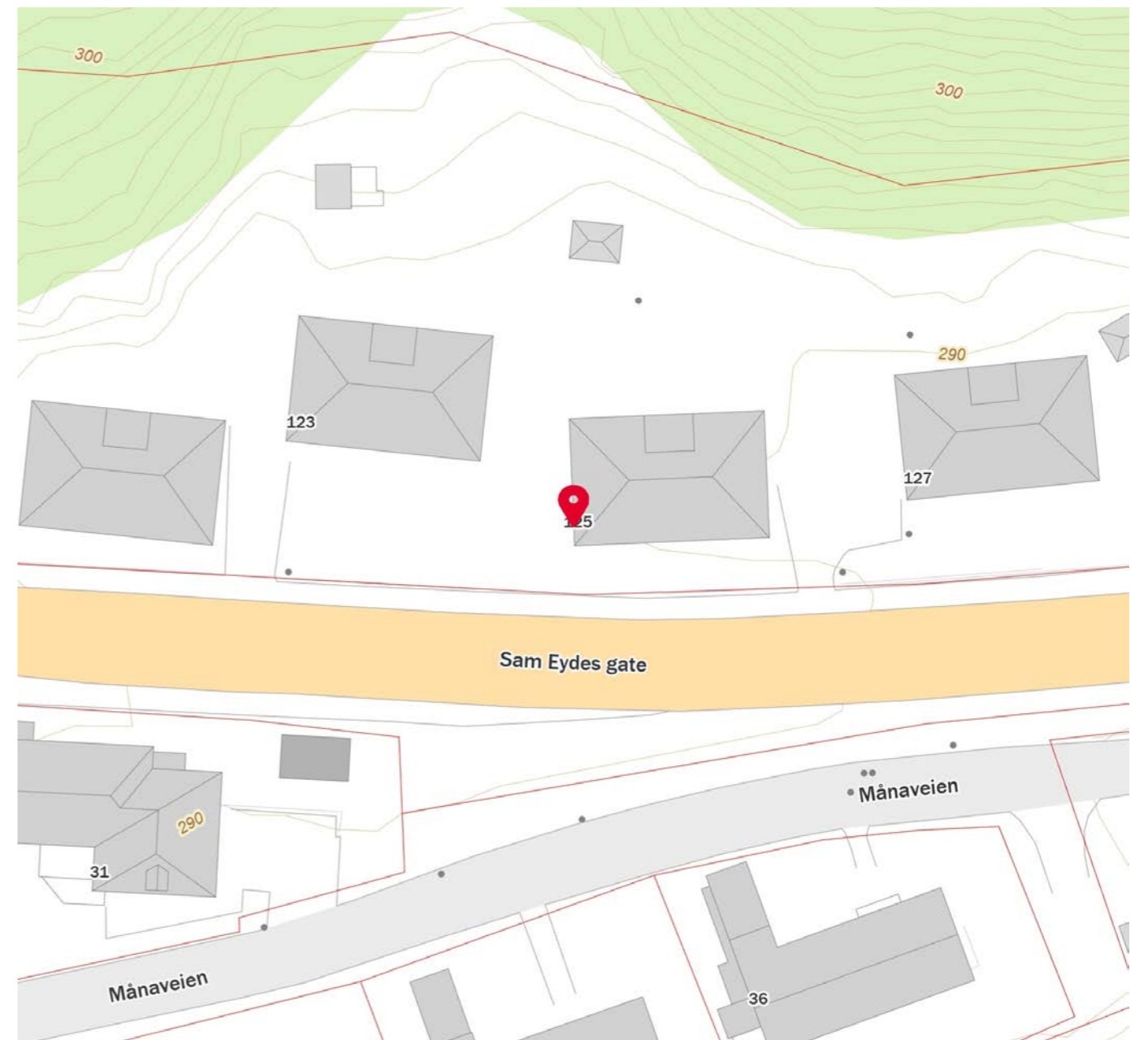
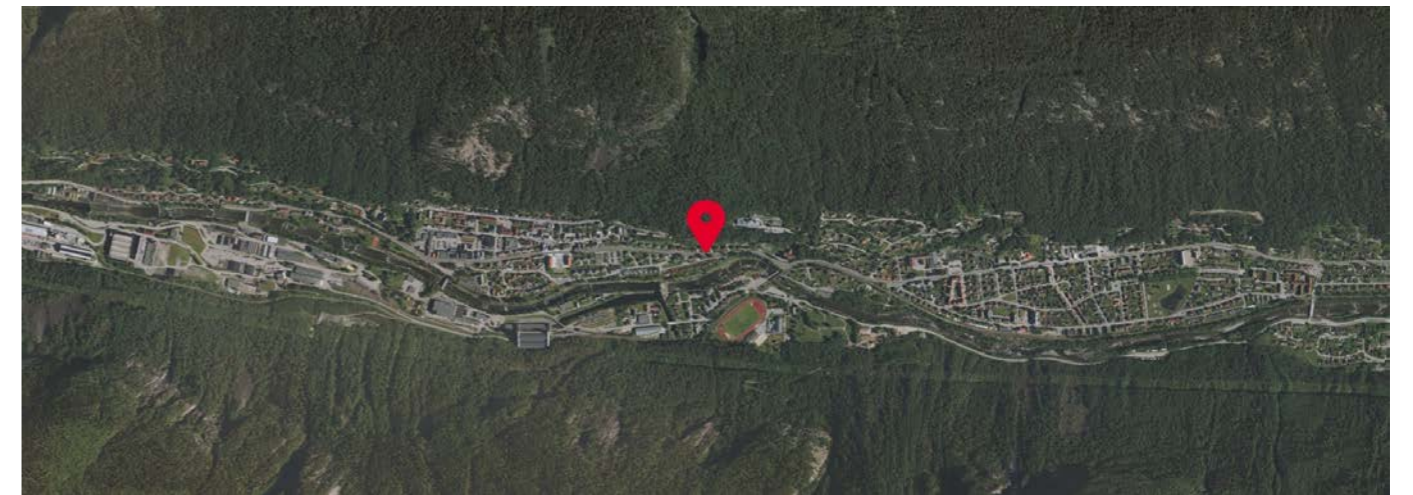


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utkjørt: 01.11.24 Side 1 av 2

Nedre Bøen borettslag	Vår ref.: 4/75	Fødselsdato eier: 12.07.1961
Sam Eydes gate 125	Type: BORETTSLAG	
3660 RJUKAN	Eiere: Helene Hansen Bakka	
Organisasjonsnr: 947 429 477	Andelsnr: 75	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 4 285

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 622
	Andel rentekostnad fellesgjeld	403
	Andel avdrag fellesgjeld	260

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	94 778	Gjeld siste årsoppg.:	97 248
Klient ajourf. lån:	11 863 184,72	Klient gj. s. årsoppg.:	12 171 835

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26204554926, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.11.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 218

Saldo per 01.11.2024: 8 999 490

Andel av saldo: 94 778

Første termin/første avdrag: 28.02.2023 (siste termin 31.12.2042)

Flytende rente.

Samlet refinansiering.

Lånenummer: 26204556643, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.11.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219

Saldo per 01.11.2024: 2 863 695

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 28.02.2023 (siste termin 31.01.2043)

Flytende rente

Bankbytte.

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 91740091

E-post: nedreboen.sekretaer@mittrjukan.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.11.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	5 910	Gjeld:	97 248	Andre inntekter:	4
		Utgifter:	4 502		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 000
Andelsnr:	75	Partialobligasjonsnr:	0475

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1915

Gårds/bruksnr: 126/153, 126/154

Bygningstype: B

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 18748

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utkjørt: 01.11.24 Side 2 av 2

Nedre Bøen borettslag	Vår ref.: 4/75	Fødselsdato eier: 12.07.1961
Sam Eydes gate 125	Type: BORETTSLAG	
3660 RJUKAN	Eiere: Helene Hansen Bakka	
Organisasjonsnr: 947 429 477		

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP0000587879

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1915	Første innflytting:	10.03.1975	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	56		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 ROMS		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. 1 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Rjukan & Tinn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Helene Hansen Bakka
Andelseiers underskrift

Velkommen til Nedre Bøen borettslag

HUSORDENSREGLER

Dette heftet lister opp borettslagets husordensregler, viktige retningslinjer for beboerne i borettslaget og noen praktiske opplysninger. Husordensreglene er bundet opp mot vedtektene som igjen er forankret i Lov om Borettslag.

Husk at vi bor i et bofellesskap med de fordeler og eventuelle ulemper dette medfører. Hovedregelen er at naboene skal ta hensyn til hverandre. For å få dette fellesskapet til å fungere, må vi alle følge de retningslinjene som blir gitt. Graverende brudd på husordensreglene kan få konsekvenser.

Andelseierne er ansvarlig for at reglene etterleves, og at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med relevante deler av det og overholder dem.

1 Innholdsoversikt

1. Husordensregler
2. Sammensetning av styret og utvalg
3. Generelt
4. Arealdisposisjoner
5. Hage/ansvarsområde
6. Platting
7. Brøyting og strøing
8. Bilkjøring på borettslagets område
9. Bruk av parkeringsarealet
10. Ytre vedlikehold
11. Varmepumper
12. Indre vedlikehold
13. Tørkestativ
14. Vannkran på yttervegg
15. Dyr i borettslaget
16. Kabel-TV
17. Forsikring
18. Sikkerhetsutstyr
19. Regler om ro – støy
20. Rengjøring av fellesrom
21. Kontroll av kjeller og loft etter kraftige regnvær
22. Dugnad

1. Husordensregler, rettigheter og plikter

- Alle borettslavere har samme rettigheter og plikter.
- Det er enhver beboers plikt å ta hensyn til sine naboer så disse ikke sjeneres av unødvendig av bråk eller annet.
- Felles inngang og trapper, loft og kjellerrom er ryddig og rimelig godt renholdt.
 - Sykler, sportsartikler, redskaper og annet må ikke settes i oppgang eller trappeareal. Lufting av leilighet ut mot trappegang er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å lufte eller riste tøy, tepper etc. ut av vinduer.
- Det vaskes to ganger pr mnd av Rasmussen.
 - Dersom beboer ønsker et ytterligere / hyppigere renhold skal beboere i 1. etasje vasker inngangsparti, trappen og plattå til inngangsdørene i førsteetasje, ytre trapp og kjellertrappen. Beboere i 2. etasje vasker loftstrappen, ganggulv andre etasje og trappen ned til 1. etasje. Rengjøringen skal foretas en gang pr. uke. Beboerne vasker hver sin uke. Fellesrom i kjeller og på loft rengjøres minst en gang i året av beboerne i fellesskap eller etter avtale dem imellom.
- Det må ikke foretas forandringer eller utskiftninger av dører mot trappegang eller vinduer uten styrets tillatelse. Slike dører skal ha likt utseende.
- Røyking må ikke forekomme i trappegang, loft eller kjeller.
- Til hver leilighet hører boder på loft og i kjeller. Firemannsboligene har i kjelleren en fellesbod samt

et felles vaskerom/bryggerhus til vaskeformål, vaskemaskiner og lignende.

- Beboer har ansvar for at kjellervinduer er tette og stenges hver høst. Kjellerne må luftes godt i sommertiden.
- Lys på loft og kjeller slukkes etter bruk. Loftsluker skal være lukket når det regner eller snør. Tøking av tøy på loftet må ikke dra ut over lengre tid.
- Det er enhver beboers plikt å holde utvendig fellesuteareal ryddig og i god stand. Beboerne skal i fellesskap sørge for snømåking og renhold rundt huset, ved søppelkassene og postkassene. Søppel kildesorteres og legges som anvist i riktig container.
- Hver leilighet disponerer noe av det utvendige fellesarealet, fra gammelt av tenkt som hage. Uansett om dette er stort eller lite, egnet eller uegnet som hage, er det enhver beboers plikt å holde sitt hageareal/ansvarsområde i orden.
- Det er begrenset med parkeringsareal for biler. Dersom tilførselsvei og parkeringsareal tilhørende husene ikke har tilstrekkelig parkeringsplass, må beboerne avklare bruken seg imellom. Uansett er det kun en parkeringsplass pr. leilighet. Gjesteparkering må henvises til offentlig parkering.
- Vannkran på yttervegg må stenges før det blir frost, se pkt. 12.
- Vanlige husdyr er tillatt, men ikke hvis de forstyrrer eller sjenerer naboer, se pkt. 13.

2. Sammensetning av styret og utvalg

Styreleder velges for ett år	Sist valgt	Adresse	Telefon
Thorbjørn Andersen	2024	Tinngt 9	917 40 091

Styret, velges for 2 år:

Ivar Bakstad, nestleder	2024	Månaveien 17	996 11 026
Kjersti Mårdalen, styremedlem	2023	S.E.gt. 113	977 69 485
Ada V H Duaas, sekretær	2024	S.E.gt. 131	412 67 965
Anna Hereid, styremedlem	2024	S.E.gt. 150	901 91 824

Varamedlemmer, velges for 1 år:

Aslaug Gvammen	2024	S.E.gt 107	478 58 920
Erik Magelssen	2024	Landingsveien 44, Oslo	996 40 331

Valgkomité for 2025, velges for 1 år ad gangen: Willhy Kittelsen (leder), Anne Marie Aure Haugen, Grethe Quist Mortensen.

3. Generelt

A/L Nedre Bøen borettslag er en selvstendig enhet underlagt Lov om borettslag og boligbyggelag. Rjukan og Tinn Boligbyggelag er forretningsfører og bl.a. krever inn fellesutgiftene (=husleien). Borettslagets styre står for daglig drift.

Borettslaget består av 21 firemannsboliger og tre tremannsboliger, i alt 93 leiligheter, bygget som arbeiderboliger rundt 1915.

Til hver leilighet hører loftsbod og to kjellerboder. I kjelleren er det to fellesrom, det ene som har vært bryggerhus er nå vaskerom med plass for vaskemaskiner og lignende.

4. Arealdisposisjoner

Alle leiligheter har fra gammelt av disponert et gitt et uteareal som ansvarsområde.

Med utvidelse av Sam Eydes gate i sin tid, endrede tilkomstveier og opparbeidede parkeringsplasser mm har ansvarsarealene blitt endret, noen betydelig. Det er nå derfor til dels store forskjeller i de ansvarsarealene som følger med den enkelte leiligheten.

Alle beboerne har i fellesskap ansvar for å holde det rent og ryddig på fellesarealene tilhørende huset, så som rydding, snømåking, orden ved søppelcontainerne etc. Dersom dette ikke gjøres, eller blir utilfredsstillende utført, kan styret gjennomføre dette på beboerens bekostning.

Eventuell uenighet om hageforhold, beplantning og annet vedrørende arealene bør beboerne avklare seg imellom. Kun unntaksvis kan slikt bringes inn for styret til avgjørelse.

Styret har disposisjonsrett over alt utearealet, ansvarsareal og fellesareal. Styret kan vedta små endringer/omdisponering, også av ansvarsareal, for eksempel til parkering. Før inngrep vil andelseier og beboerne bli orientert. Større inngrep krever 2/3-flertall fra generalforsamlingen.

5. Ansvarsområde

Andelseier har fullt ansvar for at ansvarsområdet som følger leiligheten holdes i god hevd, rydding, vanlig stell etc.

Andelseier kan ikke bemektige seg annen leilighets uteareal (ansvarsområde). Andelseiere kan seg imellom avtale annen, men **midlertidig** inndeling. Slik overenskomst skal **godkjennes av styret** og varer så lenge andelseierne har avtalt, eller til en av leilighetene selges. Slike "lån" skal opphøre umiddelbart når en av angjeldende leiligheter legges ut for salg.

Trær og annen vegetasjon må ikke være til ulempe og plage for nabo eller andre beboere. Normalt bør trær, tuja eller annen vegetasjon ikke overstige en høyde på over 5 meter. Beplantningen skal ikke henge ut over fortau, gangveier eller redusere framkommelighet, eller trafikksikkerheten generelt, mot Sam Eydes gate eller i laget, heller ikke strekke seg inn på naboen ansvarsområde.

6. Platting

Dersom beboere ønsker å sette opp plattinger etc. skal det innhentes skriftlig godkjenning fra husets andelseiere/beboere før forespørsel, sammen med en skisse, sendes styret for avgjørelse. Alt arbeid bekostes av andelseier/beboer, som også har det fulle vedlikeholdsansvaret. Når leiligheten skal selges og kjøper ikke vil overta oppførte innretninger skal selger fjerne disse umiddelbart, senest etter salgsinngåelse. Styret kan fjerne uønskede innretning på selgers bekostning.

Plattingen skal følge terrenget (ikke bygges opp). Den skal primært oppføres i naturheller. Det gis ikke tillatelse til inngjerding, med mindre terrenget gir en høydeforskjell som krever et hinder. Det tillates enkel hekkbeplantning som en avskjerming.

7. Brøyting/strøing

Borettslaget har avtale med et firma om brøyting og strøing av borettslagets område. Beboerne i det enkelte hus må i fellesskap selv sørge for nødvendig snømåking i sin umiddelbare nærhet og evt. annet areal hvor traktor ikke kommer til. Hovedsakelig vil dette være snømåking ved inngangsdør, post- og søppelstativer.

8. Bilkjøring på borettslagets område

Det er meget viktig for bomiljøet vårt generelt og at foreldre kan føle trygghet for sine barn på tilførselsveier og parkeringsareal. Unødvendig kjøring bør unngås. Det må ikke kjøres på plen mellom husene.

9. Bruk av parkeringsarealet. All parkering skjer på eget ansvar.

Dessverre er parkeringsarealet ved alle husene svært begrenset. Dersom tilførselsvei og parkeringsareal tilhørende husene ikke har tilstrekkelig parkeringsplass, må beboerne avklare bruken seg imellom. Uansett er det kun **en** parkeringsplass pr. leilighet. Det er ingen plass for gjesteparkering. Beboere som får besøk må informere den besøkende om parkeringsforholdene og

henvise gjestene til parkering på offentlig parkeringsplass, for eksempel ved NAV bygget.

10. Ytre vedlikehold

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes inn gjennom fellesutgiftene/(husleia). Det er borettslagets styre som har det overordnede ansvar for å gjennomføre ytre vedlikehold, se vedtektene.

Vedlikeholdsarbeid utføres via innleid hjelp, dugnad eller den enkelte beboer, avhengig av kostnad og omfang.

All skade eller slitasje definert under ytre vedlikehold skal beboer straks melde til styret.

Det er restriksjoner på fasadene mot Sam Eydes gate, m.a.o. det er ikke anledning til å gjøre endring på noe vis.

11. Varmepumper

Det er tillatt å montere inn varmpumper i leilighetene. Disse kan bare monteres på husets kortvegg (der hvor det er veranda er det laget plass til varmpumpe under verandaene). Andelseier er til enhver tid ansvarlig for alle utgifter, også alle eventuelle følgeskader. For å unngå at naboene blir utsatt for unødvendig støy må det velges blant de mest støysvake varmpumpene på markedet.

Anlegget må monteres slik at det ikke oppstår uheldige vibrasjoner og annen resonansstøy. Det skal bl.a. derfor monteres av en fagmann på varmpumpen. Utedelen plasseres slik at vifta blåser lufta (støyen) i en retning mest mulig bort fra vegger og vinduer. Vifta skal bygges inn i et varmpumpehus, og alle rør på yttervegger skal legges i rørkanaler. Røroppføringen skal kles med glatt panel og males i husets veggfarge.

Styret kan pålegge reparasjon av vifter/pumper som begynner å støye.

12. Indre vedlikehold

Indre vedlikehold av hver enkelt leilighet og utgiftene til dette er andelseiers ansvar. Se vedtektene. Vinduer og ytterdører er i utgangspunktet ytre vedlikehold. Men hengsler, låser, skinner, ventiler, glass, tetningslister og lignende inngår i indre vedlikehold. Justering av dører samt tetningslister og låssystem, er andelseiers ansvar.

Den enkelte beboer må derfor selv påse alle bevegelige deler til dører og i vinduer, så som låsetapper og låsespor i karm, skinner glidere og hengsler på vinduer og dører renses og smøres regelmessig, dette er meget viktig for å forlenge deres levetid.

Det viser seg at de mekaniske delene går i stykker ved slitasje og økt mekanisk motstand hvis de ikke smøres! Dette vedlikeholdet er andelseiers ansvar, samt reparasjon/utskifting av deler som er gått i stykker.

Inngangsdører til leiligheten kan skiftes av andelseier på andelseiers bekostning, styret skal orienteres før dette gjøres. Det er en forutsetning at dørene i samme hus har samme utseende.

Rominndelingen kan endres dersom dette godkjennes av styret, slikt som å flytte eller endre vegger i leiligheten, i kjeller eller på loft.

Leiligheter kan slås sammen, etter vedtak i årsmøtet 2011. Se vedtekten. Søknad om sammenslåing må godkjennes av styret.

13. Tørkestativ

Gamle tørkestativ av T-typen er/blir etter hvert fjernet. Ta kontakt med styret dersom det er ønske at disse blir erstattet med stativ av paraplytypen. Det tillates kun to stativer av paraplytypen til hvert hus, så disse må det deles på.

14. Vannkran på yttervegg / lyskasser til kjellervinduer

Vannkran må stenges av om høsten før det blir frost. Sjekk at vannet er skikkelig stengt ved å kontrollere at utekranen ikke drypper - den skal deretter ikke stenges. Vær oppmerksom på det når vannet skal settes på igjen når våren kommer.

Lyskasser til kjellervinduer skal til enhver tid være renses for løv og annet.

15. Dyr i borettslaget

Det er ikke forbud mot å ha kjæledyr i borettslaget såfremt de ikke forstyrrer eller sjenerer naboer. De som sjeneres av andres kjæledyr, oppfordres til å ta dette direkte opp med eierne. Samtidig vil vi oppfordre eiere av kjæledyr til å vise hensyn. Det krever litt ekstra å holde kjæledyr når vi bor så tett som her. Siktemålet må være å finne løsninger som kan redusere plagene og bevare et godt naboforhold.

Imidlertid kan det oppstå forhold som gjør det nødvendig for styret å gripe inn, eventuelt å nekte husdyrholdet.

16. Kabel-TV

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd. Fra mars 2019 har alle leiligheter utstyr utlånt av Telenor inkludert i husleien. Produkt med høyere ytelse må beboer anskaffe spesielt, og dette dekkes ikke av fellesutgiftene.

17. Forsikring av borettslagets eiendom (Beboer er ansvarlig for egen forsikring).

Styret avgjør i samarbeid med Rjukan og Tinn Boligbyggelag (RTBBL) lagets forsikringsselskap etter tilbud.

Fremgangsmåte for å melde forsikringsskade:

1. Skaden meldes til RTBBL og til styret snarest mulig (kan gjøres skriftlig via www.rtbbl.com).
2. RTBBL og/eller styret sørger for befaring / bedømmelse av skaden.
3. RTBBL og/eller styret ordner med takstmann, at skademelding blir skrevet og er behjelpelig med håndverkere for utbedring av skaden (etter avtale med beboer).
4. RTBBL ordner med sluttoppgjør med selskapet.

Vannskade

1. NB! Ved brudd på vannledning o.l. må den enkelte beboer foreta de nødvendige tiltak for å dempe omfanget av skaden. Steng hovedkranen (finn ut hvor den er).
2. Bestille rørlegger for øyeblikkelig hjelp. Oppgi navn, adresse og telefon.
3. Borettslaget blir belastet med en egenandel pr. skade.

18. Sikkerhetsutstyr

Alle borettslagets leiligheter har brannslukningsapparat. Dette utstyret følger med leiligheten og er beboers ansvar å kontrollere og vedlikeholde.

Vær oppmerksom på at brannvernekspertene sterkt anbefaler at det også monteres røykvarsler i rom hvor folk sover!

19. Regler om ro - støy

Leilighetene i Nedre Bøen borettslag er bygget rundt 1915 og støyisolering mellom leiligheten kunne vært bedre. Ved boring eller hamring og lignende vil lyden derfor høres nesten like godt i alle leilighetene. Likeledes dersom TV, radio, musikkaggregat osv. står unødvendig høyt på. Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, skal beboerne i husets leiligheter varsles i god tid i forkant. Ved sterkt sjenerende bråk i huset etter kl 22.00 og den som forestår bråket ikke vil dempe seg etter oppfordring, skal politiet tilkalles – ikke styret.

Aktiviteter og støynivå

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- helg og helligdager klokken 1000-1800.

20. Årlig rengjøring av fellesrom

En gang pr år skal arealet på loftet, kjellergang og felles bod og vaskerom rengjøres. Dette kan gjøres på dugnad eller etter hva beboerne blir enige om. Se samtidig etter om det er tilløp til vannlekkasje.

21. Kontroll av kjeller og loft etter kraftige regnvær.

For å unngå at skader skal oppstå, og enda verre videreutvikle seg, er det meget viktig å se etter om det er vanninntrenging etter kraftige regnvær.

22. Dugnad

Dugnader ansees generelt som en god anledning til å bli bedre kjent med naboer og er et fint sosialt tiltak. For å holde utgiftene og dermed (fellesutgiftene/husleien) nede, er det ønskelig at så mye som mulig blir utført ved hjelp av dugnad.

I vårt borettslag er fellesdugnad nokså uegnet og ikke mye brukt. Det skyldes at vi har mange boliger, at hver leilighet har disposisjonsrett til, og dermed ansvar for, et spesifikt avgrenset areal som ansvarsområde.

Men beboere i samme hus bør gå sammen om tiltak av felles interesse. Beboerne er pålagt å holde fellesarealene ute og innomhus pene, ryddige og i orden. Hvis noen unnlater dette kan borettslaget besørge arbeidet for vedkommendes regning.

Husordensreglene og retningslinjene gjelder for alle andelseiere og beboer, er vedtatt på årsmøtet/generalforsamlingen 15. mai 2012 og avløser tidligere husordensregler.

Alle som kjøper andel i Nedre Bøen borettslag og som flytter inn en av lagets leiligheter skal motta Husordensreglene før kjøp og /eller innflytting skjer. Pkt 1 Husordensreglene samt styresammensetning sendes hver andelseier og beboer etter hvert årsmøte.

Rjukan, 16. mai 2012 / det er gjort senere oppdateringer/utdypinger

Thorbjørn Andersen
Styreleder

Vedtekter

for **Nedre Bøen** borettslag org.nr.947 429 477

tilknyttet **RJUKAN OG TINN** boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. februar 1975, sist endret den 07.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Bøen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tinn kommune og har forretningskontor i Tinn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Rjukan og Tinn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(2a) Borettslagets styre kan avgjøre søknad fra andelseier om erverv og fysisk sammenslåing av tilgrensende leiligheter når kjøper bor i en av leilighetene. RTBBL gis skriftlig melding om vedtaket og gjennomfører dette ift partene og borettslaget. Dersom en andelseier kjøper tilgrensende leilighet, (se 3-1) skal selgers andel innløses og andelens pålydende utbetales selger.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsrett for andelseier i borettslaget og boligbyggelaget kan ikke gjøres gjeldende ved kjøp for fysisk sammenslåing av tilgrensende leilighet når kjøper bor i en av leilighetene.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Ved fysisk sammenslåing av tilgrensede leiligheter vil felleskostnadene til den sammenslåtte enhet være likelydende med summen av felleskostnaden for de to sammenslåtte leilighetene - fratrukket vann- og renovasjonsutgift, TV abonnement for en leilighet og andre kostnader som det ville være urimelig å la inngå i fellesutgiftene for den sammenslåtte enhet.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av rapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten

i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Rapport fra styret for virksomheten i Nedre Bøen borettslag, org.nr. 947429477

Rapporten gjelder virksomhetsåret 2023

Borettslagets virksomhet har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.

Borettslagets styre har etter ordinær generalforsamling bestått av

Leder, Thorbjørn Berg Andersen, Tinn gate 9
Nestleder, Willy Kittelsen, Knut Dahles Veg 127
Styremedlem, Elin Hoslemo, Sam Eydes gt 127
Styremedlem, Anne-Marie Aure Haugen, Sam Eydes gt 108
Styremedlem, Kjersti Gro Mårdalen, Sam Eydes Gate 113
Varamedlem, Dorthe-Marie Bakstad, Månaveien 17
Varamedlem, Kristoffer Blaas Wallann, Vardeveien 10 b

Valgkomiteen har bestått av

Her må navnene fylles inn manuelt

Ivar Bakstad, Erik Magelssen og Grethe Quist Mortensen.

Forretningsførsel og revisjon

Rjukan og Tinn boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Revisorteam Tinn AS har gjennomført revisjon av regnskapet.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter. Styret har hatt jevnlig oppdateringer via mail og telefon.

Det har vært behandlet 8 saker om godkjenning av ny(e) andelseier(e) (salg), hvorav 0 er overdragelse innen familie.

Det har vært behandlet 6 søknader om bruksoverlating (framleie).

Det er ved årets slutt 16 andeler på framleie.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet

Isolasjon av loftsgulv og kjellertak av Geir Olav Meland i Sam Eydesgt. 125 og 127. Dette ble flyttet til januar/februar 2024.

Maling av Sam Eydesgt 108 og 119a er utført av Arild Nymo.

Snørydding og strøing av Johansen Maskin.

Plenklipping utføres nå av vaktmesterteamet til boligbyggelaget.

Rengjøring av fellesarealene hver annen uke utføres av Torben Rasmussen.

Vaktmestrene til boligbyggelaget har blitt brukt til reparasjon av taklekkasjer og annet

forefallende vedlikehold.

Årskontroll av brannanlegget er utført.

Avlest samtlige vannmålere.

Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn.

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som å anses normalt for et boligselskap.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr 511.784.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP FOR Nedre Bøen borettslag 2023

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 197 265	675 234
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-424 080	1 087 541
Opptak langsiktig gjeld	-12 521 826	0
Avdrag langsiktig gjeld	-12 783 226	-565 510
B. Årets endringer disponible midler	-685 481	522 031
C. Disponible midler UB	511 784	1 197 265
Omløpsmidler	1 104 564	1 570 985
- Kortsiktig gjeld	592 779	373 720
Disponible midler	511 784	1 197 265

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevede felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig om egenkapitalen er positiv eller negativ.

RESULTATREGNSKAP Nedre Bøen borettslag 2023

Note	Resultat Pr. 31.12.23	Resultat Pr. 31.12.22	Budsjett Pr. 31.12.23	Budsjett Pr. 31.12.24
INNTEKTER				
Inndekning av felleskostnader	4 719 108	4 413 900	4 692 900	5 055 636
Tilskudd	0	244 000	0	0
Andre driftsinntekter	208 000	0	240 000	0
SUM INNTEKTER	4 927 108	4 657 900	4 932 900	5 055 636
DRIFTSKOSTNADER				
Revisjonshonorar	1	12 500	6 125	8 750
Styre honorar	2	75 000	75 000	75 000
Forretningsfører honorar		333 541	319 626	322 746
Andre forvaltning- og juridisketjenester		800	1 163	0
Kontingent boligbyggelag		27 900	27 900	28 200
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	7 950	7 950	7 950
Vedlikehold	4	1 912 338	719 136	1 335 000
Kabel-tv		536 803	483 950	507 508
Forsikring		341 280	319 548	359 029
Kommunale avgifter	5	1 360 140	983 609	1 134 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	4 487	0
Kontorrekvisita, trykksaker		4 879	7 191	3 000
Telefon		10 311	73 906	0
Porto		44	1 136	600
Andre driftskostnader	6	167 594	181 726	251 076
SUM DRIFTSKOSTNADER	4 791 081	3 212 453	4 949 900	4 032 859
DRIFTSRESULTAT	136 027	1 445 447	-17 000	1 022 777
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD				
Annen finansinntekt	4 038	1 153	1 550	5 000
Renteinntekter	401	195	14 000	14 000
Rentekostnad	563 007	359 254	477 586	605 545
Annen finanskostnad	1 540	0	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT OG KOSTNAD	-560 108	-357 906	-462 036	-586 545
ÅRSRESULTAT	-424 080	1 087 541	-479 036	436 232

BALANSE Nedre Bøen borettslag 2023

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.22	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.23
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	7	374 960	0	374 960
Bygninger	8	4 029 080	0	4 029 080
Sum anleggsmidler		4 404 040	0	4 404 040
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		32 309	9 491	41 800
Forskuttering for andelseiere		3 163	-3 163	0
Påløpte kostnader	9	467 774	33 792	501 566
Andre fordringer		105	-35	70
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		1 067 635	-506 507	561 128
Sum omløpsmidler		1 570 985	-466 421	1 104 564
SUM EIENDELER		5 975 025	-466 421	5 508 604
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	10	9 500	0	9 500
Opptjent egenkapital		-7 402 431	0	-7 402 431
Årets resultat		0	-424 080	-424 080
Sum opptjent egenkapital		-7 392 931	-424 080	-7 817 011
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	11	12 433 236	-261 400	12 171 836
Borettsinnskudd	12	561 000	0	561 000
Sum langsiktig gjeld		12 994 236	-261 400	12 732 836
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 932	74 432	90 364
Gjeld til forretningsfører		0	-350	-350
Leverandørgjeld		355 049	93 891	448 940
Påløpne renter		2 794	51 086	53 880
Annen kortsiktig gjeld		-55	0	-55
Sum kortsiktig gjeld		373 720	219 059	592 779
Sum gjeld		13 367 956	-42 341	13 325 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 975 025	-466 421	5 508 604
Pantestillelser	13	12 994 236	-261 400	12 732 836

Rjukan,

Nedre Bøen borettslag ORG.NR. 947 429 477

Nedre Bøen borettslag 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5300 Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	75 000	75 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 950	7 950
Sum	7 950	7 950

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 495 111	417 941
6602 Vedlikehold VVS	49 198	66 107
6603 Vedlikehold elektro	875	4 200
6604 Uteområde (gressklipp, containerleie, bensin o.l)	175 900	106 344
6606 Service brannvarsling	78 755	22 902
6609 Snøbrøyting/sandstrøing	112 500	100 000
6620 Reparasjon og vedlikehold, utstyr	0	1 644
Sum	1 912 338	719 136

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7761 Kommunale avgifter	1 360 140	983 609
Sum	1 360 140	983 609

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6583 Datasikringsavgift	2 940	2 886
6610 Rengjøring fellesareal	149 131	157 814
7420 Gaver, blomster	2 558	0
7720 Møteutgifter/dugnad	2 776	4 696
7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL	1 500	4 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	8 689	11 745
7771 Tinglysingsgebyr	0	585
Sum	167 594	181 726

Note 7 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 01.10.1976. Kjøpesummen var kr. 1.030.000 og tomteprisen var ikke skilt ut fra kjøpesummen. Tomtens størelse er 18.748 m² og snittpris for tomter i Rjukan har vært ca. kr. 20 pr. m². En har derfor valgt å trekke tomtepris, kr. 374.960, ut av verdien for bygninger.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1976	
Kostpris 1976	1 030 000
Nedskrivning	-1 030 000
Innskudd	561 000
Langsiktig gjeld Norsk Hydro i 1988	50 000
Langsiktig gjeld Fokus bank i 1988	31 423
Utskilt tomtekost 29.12.2006	-374 960
Nye verandaer 2016	3 104 975
Nye verandaer 2017	656 642
Bokført verdi pr. 31.12	4 029 080

Skjøte for eiendommen er utstedt 01.10.1976. Kjøpesummen var kr. 1.030.000. Fra 1980 er bokført eiendomsverdi lik summen av den totale gjeld + innskudd. Verdi av tomten er utskilt fra bygningsverdien i balansen. Arbeidet med å bygge verandaer i de 7 husene på sørsiden av Sam Eydes Gate ble avsluttet i 2017. Dette har medført en oppskrivning i balansen på kr. 656.642 i 2017.

Note 9 - Påløpte kostnader

Borettslaget mottar fakturaer fra leverandører med fakturadato inneværende år. Fakturaene inneholder tjenester som leveres/brukes påfølgende år.

Note 10 - Innskutt egenkapital

Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 95 andeler à kr 100,-.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	OBOS-banken	OBOS-banken	OBOS-banken	OBOS-banken	Tinn Sparebank	Tinn Sparebank
Formål:	Innstallering brannvarsling	Vindusbyting 2016-2019	Verandaer Mån. 15+17 og SEgt 106,108,110,112	Tak SE 133 - 135 samle 3 lån til 1.	Bank bytte, 135 samle 3 lån til 1.	Bankbytte.
Låne nummer:	98257921688	98207549142	98207549134	98207969281	26204554926	26204556643
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017	2016	2021	2023	2023
Rentesats:	4.15 %	4.15 %	4.15 %	4.15 %	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende	Flytende rente	Flytende	Flytende rente	Flytende rente.	Flytende rente.
Beregnet innfridd:	13.02.2023	13.02.2023	13.02.2023	13.02.2023	31.12.2042	31.01.2043
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	6 600 000	3 600 000	1 400 000	9 500 000	3 021 826
Lånesaldo 01.01:	2 296 961	5 793 376	3 021 826	1 321 073	0	0
Avdrag i perioden:	2 296 961	5 793 376	3 021 826	1 321 073	265 965	84 025
Opptak i perioden:	0	0	0	0	9 500 000	3 021 826
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	0	9 234 035	2 937 801
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	7 632 181	2 431 752

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26204554926	3	160 555	481 665
	90	97 249	8 752 410
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26204556643	28	104 921	2 937 788

Note 12 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1976		
92 leiligheter	6 000	552 000
3 leiligheter	3 000	9 000
Sum borettsinnskudd		561 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	12 732 836	12 994 236
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	4 404 040	4 404 040

Resultat og balanse med noter for Nedre Bøen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Bøen borettslag

Styreleder	Thorbjørn Berg Andersen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Willy Kittelsen (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Anne-Marie Aure Haugen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Kjersti Gro Mårdalen (sign.)	25.03.2024
Varamedlem	Dorthe-Marie Bakstad (sign.)	27.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Nedre Bøen borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Bøen borettslag som viser et underskudd på kr 424 080. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Rjukan, 3. april 2024
Revisorteam Tinn AS

Elisabeth Beckmann

Elisabeth Beckmann
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Bøen borettslag mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - der du måtte finne deg i avstemningstidsrommet som slutter .

1. Konstituering

1.1 Valg av sekretær og to til å skrive under protokollen

I henhold til vedtektene skal det velges en sekretær og to til å underskrive protokollen.

Vedtak:

Som sekretær velges Rjukan og Tinn boligbyggelag

Til å signere protokollen velges Andreas Bergsland Volland og Ada Viktoria Husmo Duaas

1.2 Opptelling av antall stemmeberettigede

Stemmeberettigede er de som har andeler i borettslaget. Dersom det er flere eiere av en andel, er det kun en stemme pr. bolig. Opptelling foretas etter at stemmeperioden er avsluttet. Antall vil framkomme i protokollen.

Vedtak:

Totalt 26 andelseiere har avgitt sin stemme.

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Innkallingen skjer med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager.

Vedtak:

Møtet er lovlig innkalt.

2. Rapport fra styret

Styrets rapport sier noe om lagets virksomhet, styrets sammensetning og styrets arbeid (møtevirksomhet, saker som har vært behandlet og saker som er under behandling og planlegging). Rapporten sier også noe om lagets drift og økonomi.

Vedtak:

Rapporten tas til orientering.

3. Regnskap / revisjonsberetning

Årsregnskapet er godkjent og signert av styret. Regnskapet legges fram med noter. Revisor har gått igjennom regnskapet og laget sin beretning.

Ønskes nærmere redegjørelse for detaljer i regnskapet, kan en ta kontakt med Rjukan og Tinn Boligbyggelag.

Vedtak:

Årsregnskapet er gjennomgått og godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret blir vedtatt på generalforsamling. Godtgjørelsen betales for den perioden som har gått siden forrige generalforsamling.

Styret ble i fjor honorert med totalt kr 75.000,-. De ber om det samme i år, men intern fordeling i styret er endret grunnet endrede arbeidsoppgaver.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 21

Vedtak:

Styreleder Thorbjørn Andersen honoreres med kr 40.000,-
Nestleder Willy Kittelsen honoreres med kr 6.500,-
Sekretær Elin Hoslemo honoreres med kr 7.000,-
Styremedlem Kjersti Gro Mårdalen honoreres med kr 8.000,-
Styremedlem Anne Marie A. Haugen honoreres med kr 6.500,-
Varamedlem Dorte Bakstad honoreres med kr 5.000,-
Varamedlem Kristoffer Blaas Wallan honoreres med kr 2.000,-

Totalt styrehonorar kr 75.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Thorbjørn Andersen er på valg.

Vedtak:

Thorbjørn Andersen gjenvelges som styreleder for ett år.

5.2 Valg av nestleder

Nestleder Willy Kittelsen er på valg.

Vedtak:

Som ny nestleder velges Ivar Bakstad.

5.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Kjersti Gro Mårdalen er ikke på valg.
Styremedlem (fungerer som sekretær) Elin Hoslemo er ikke på valg, men hun har bedt om bli erstattet.
Styremedlem Anne Marie Haugen er på valg.

Vedtak:

Som nye styremedlemmer velges Ada Viktoria Husmo Duaas (som sekretær) og Anna Hereid.

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Kristoffer Blaas Wallan og Dorthe Bakstad er på valg.

Vedtak:

Som nye varamedlemmer velges Erik Magelsen og Aslaug Gvammen.

5.5 Valg av delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag

Dersom styret i Rjukan og Tinn boligbyggelag vedtar å avholde sin generalforsamling elektronisk, vil det være behov for delegater fra borettslagene.

Delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert for hver fylte 20 andelseier, dog minst en.
- Delegatene må være registrert som brukere av RTBBL sin digitale løsning (Min side/Portalen)

Vedtak:

Nedre Bøen borettslag velger Thorbjørn Berg Andersen, Ada Viktoria Husmo Duaas, Ivar Bakstad og Kjersti Gro Mårdalen som delegat til generalforsamling for Rjukan og Tinn boligbyggelag.

5.6 Utpekelse av valgkomite

Generalforsamlingen skal utpeke medlemmer til ny valgkomite.

Vedtak:

Willy Kittelsen, Anne Marie Aure Haugen og Grethe Quist Mortensen

Protokoll for Nedre Bøen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Rena Marie Aadalen (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Andreas Bergsland Volland (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Ada Viktoria Husmo Duaas (sign.)	14.05.2024



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

30.10.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/126/153/0/0
Adresse: Sam Eydes Gate 125, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8117915

Ingen registrerte avvik. Det er ikke utført tilsyn så det kan være avvik som ikke er avdekket.

Siste skorsteinsfeing: 06.03.2024

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen
Magne Gunleiksrud
Brannforebygger

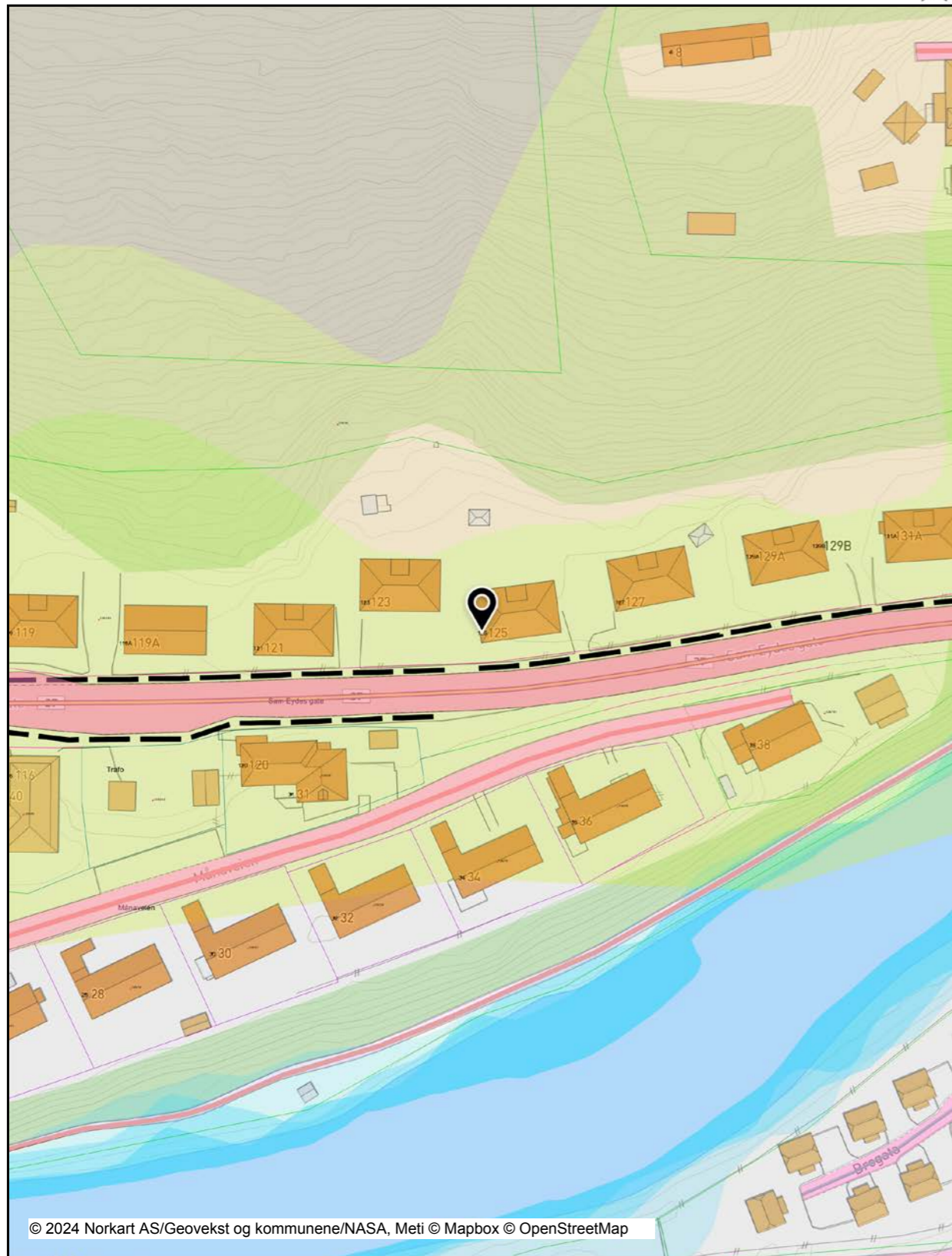


Farekart Sam Eydes gate 125

Dato: 21.10.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

- Flomfare**
 - Flomsone 10 år
 - Flomsone 50 år
 - Flomsone 200 år
- Skredfare**
 - Område fare for skred 100 år
 - Område fare for skred 100 år
 - Område fare for skred 100 år



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sam Eydes gate 125
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Telefon: 948 06 422
E-post: sindre.tjonn@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre